

Keine Entwarnung für den angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkt: Ergebnisse der Expertenbefragung 2018

Held, Tobias; Strauß, Matthias

Veröffentlichungsversion / Published Version
Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Held, T., & Strauß, M. (2019). Keine Entwarnung für den angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkt: Ergebnisse der Expertenbefragung 2018. *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 32(1), 36-44. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-62192-1>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see:
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>

Keine Entwarnung für den angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkt – Ergebnisse der Expertenbefragung 2018

Die Lage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt ist seit Jahren angespannt, da die Bautätigkeit mit der Entwicklung der Wohnungsnachfrage nicht Schritt halten kann. In Ergänzung zu statistischen Auswertungen und für eine Einschätzung der Marktsituation befragt das Statistische Amt der Landeshauptstadt Stuttgart seit 2014 regelmäßig Akteure des Wohnungsmarktes. In der jüngsten Befragung 2018 hat die Einschätzung der Marktanspannung gegenüber den Vorjahren weiter zugenommen. Der Stuttgarter Wohnungsmarkt wird auch in den nächsten fünf bis zehn Jahren von deutlichen Nachfrageüberhängen geprägt sein. Die große Mehrheit erwartet weiterhin steigende Preise und Mieten für Häuser und Wohnungen. Trotz des positiven Investitionsklimas hemmen aus Sicht der Experten verschiedene Einflussfaktoren den Wohnungsneubau in Stuttgart. Das Hauptproblem bleibt die Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke. Sehr kritisch sehen die Experten zudem die hohen Baukosten, die komplexen Planungs- und Genehmigungsverfahren, die Grundstücksvergabeverfahren und die Qualitätsvorgaben der Stadt.

Tobias Held

Dipl.-Geogr., seit 2016 Leiter des Sachgebiets Wohnen und Umwelt am Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart
✉ tobias.held@stuttgart.de

Matthias Strauß

Dipl.-Geogr., Mitarbeiter im Sachgebiet Wohnen und Umwelt am Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart
✉ matthias.strauss@stuttgart.de

Schlüsselwörter:

Stuttgart – Wohnungsmarkt – Wohnen – Bautätigkeit – Befragung – Experten – Anspannung

Bereits 2014 stellten die Stuttgarter Wohnungsmarktexperten aufgrund starker Einwohnerzuwächse eine hohe Anspannung auf dem Wohnungsmarkt fest (vgl. Gieck und Strauß 2015). Zwischen 2011 und 2016 erhöhte sich die Einwohnerzahl Stuttgarts jährlich stets um über ein Prozent. Weil weniger neue Wohnungen als nachgefragt gebaut wurden, hat sich der Wohnungsmangel dadurch weiter erhöht und die Mieten und Kaufpreise für Wohnungen sind kräftig gestiegen. Vor allem Haushalte mit geringem Einkommen haben momentan sehr wenig Chancen eine Wohnung in Stuttgart zu finden.

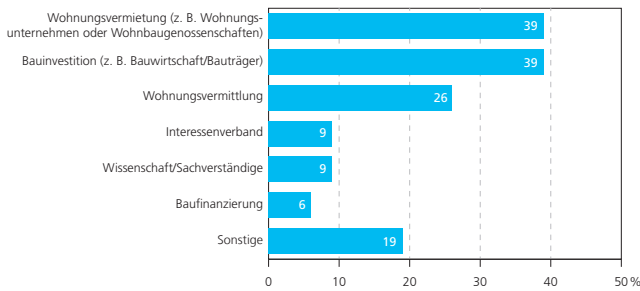
Während die Bautätigkeit in den Jahren zwischen 2015 und 2017 stabil bei knapp 2100 fertiggestellten Wohnungen lag, war bei der Einwohnerentwicklung nach Jahren des starken Wachstums in den Jahren 2017 und 2018 eine spürbare Abschwächung auf einen moderateren Zuwachs von 0,4 Prozent beziehungsweise rund 2.700 Einwohner (2018) zu beobachten (vgl. Frisoli und Mäding 2019). Lässt die aktuelle Einwohnerentwicklung bereits auf eine Abschwächung der Nachfragedynamik am Stuttgarter Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren schließen?

Wie sieht die Lage auf dem Immobilienmarkt aus Sicht der Wohnungsmarktexperten aus? In welchen städtischen Teilräumen ist die Marktlage zurzeit in hohem Maße angespannt? Und welche Marktsegmente sind besonders nachgefragt? Um diese Fragen zu beantworten und ein möglichst umfassendes Bild der aktuellen Entwicklungen auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt zu bekommen, führte das Statistische Amt in Kooperation mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung im Sommer 2018 seine Expertenbefragung zum Stuttgarter Wohnungsmarkt durch. Hierin wurden verschiedene Fragen aufgegriffen, die bereits im Rahmen der Expertenbefragungen 2014 und 2016 gestellt worden waren. Die Befragung fängt regelmäßig die fundierten Sichtweisen der Wohnungsmarktakteure ein und ist Teil der kontinuierlichen Beobachtung des Stuttgarter Wohnungsmarktes.

Die Befragung 2018 richtete sich an 189 ausgewählte Experten, die als Akteure auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt direkt oder indirekt tätig sind. Das hohe Interesse an der Thematik zeigt die Rücklaufquote von 47 Prozent. Insgesamt konnten die Meinungen und Einschätzungen von 88 Experten in die folgenden Auswertungen einfließen.

Die an der Befragung beteiligten Experten decken das komplette Spektrum der am Wohnungsmarkt direkt und indirekt beteiligten Akteure ab. Dennoch sind zwei Wohnungsmarktbranchen besonders stark vertreten: Jeweils 39 Prozent der Experten sind in den Bereichen Bauinvestition bzw. Wohnungsvermietung tätig. 26 Prozent arbeiten im Bereich Wohnungsvermittlung, beispielsweise als Makler. Jeweils neun Prozent der Befragten betrachten den Wohnungsmarkt aus Sicht eines Interessenverbands oder als Wissenschaftler/Sachverständige (vgl. Abb. 1).

Abbildung 1: Struktur der Marktakteure 2018 (Mehrfachnennungen möglich)

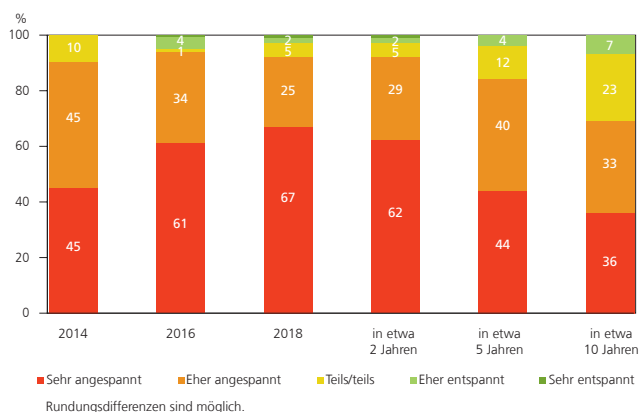


Quelle: Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2018, Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Beurteilung der Anspannung und der Nachfrageentwicklung am Stuttgarter Wohnungsmarkt

92 Prozent der befragten Wohnungsmarktexperten halten die aktuelle Marktlage für angespannt. Die überwiegende Mehrheit (67 %) bewertet die Situation dabei als sehr angespannt (vgl. Abb. 2). Nur ein geringer Anteil von 3 Prozent sieht gegenwärtig keinen Druck im Immobilienmarkt. Nach den Angaben der Experten hat die Marktanspannung gegenüber 2016 nochmals spürbar zugenommen. So stellten 2016 nur etwa 60 Prozent der Experten eine sehr große Anspannung am Wohnungsmarkt fest (vgl. Held und Morlock 2017). Bei der Expertenbefragung im Jahr 2014 lag dieser Wert noch bei 45 Prozent (vgl. Gieck und Strauß 2015).

Abbildung 2: Allgemeine Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt 2018



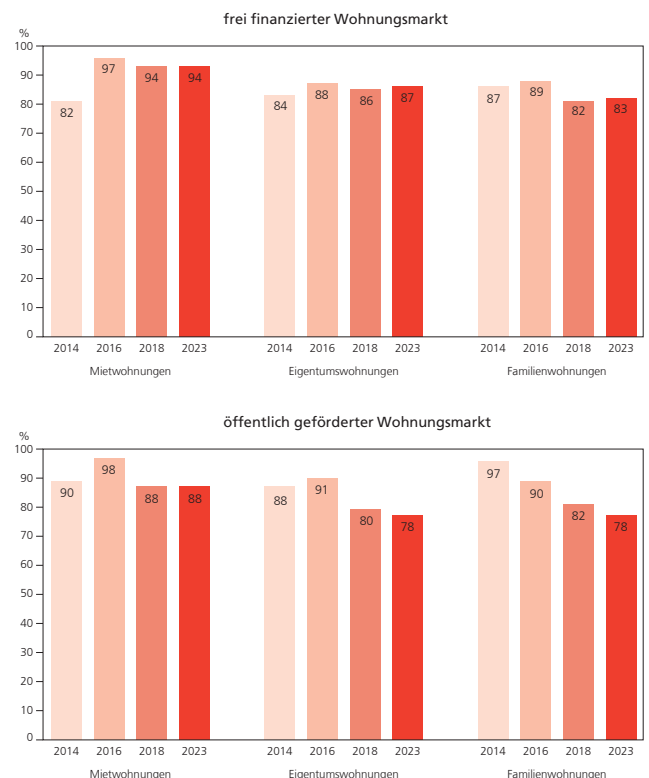
Quelle: Expertenbefragungen Wohnungsmarkt 2014, 2016 und 2018, Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Mit Blick auf die kommenden Jahre gehen die Marktakteure weiterhin von einem Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt aus. So erwarten 44 Prozent der Experten in fünf Jahren eine sehr angespannte und 40 Prozent eine eher angespannte Marktlage. Erst in zehn Jahren sieht ein größerer Teil von 23 Prozent eine ausgeglichene Situation voraus. Die Mehrheit geht jedoch auch dann von einem eher angespannten (33 %) beziehungsweise sehr angespannten (36 %) Wohnungsmarkt aus.

Beurteilung der Teilbereiche des Wohnungsmarktes

Für eine differenzierte Betrachtung der verschiedenen Segmente im frei finanzierten und im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt wurden die Experten gebeten, ihre Einschätzungen zur jeweiligen Lage derzeit und in fünf Jahren abzugeben. Die Befragten schätzen die gegenwärtige Anspannung in den drei abgefragten Marktsegmenten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Familienhäuser insgesamt hoch ein (vgl. Abb. 3). Besonders angespannt werden der frei finanzierte wie auch der öffentlich geförderte Mietwohnungsmarkt bewertet. In den kommenden fünf Jahren erwarten die Experten im frei finanzierten ebenso wie im geförderten Wohnungsmarkt insgesamt keine tief greifende Veränderung der angespannten Situation.

Abbildung 3: Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt nach Segmenten (angegeben ist jeweils der Anteil der Experten, der die jeweilige Lage als sehr oder eher angespannt bewertet)



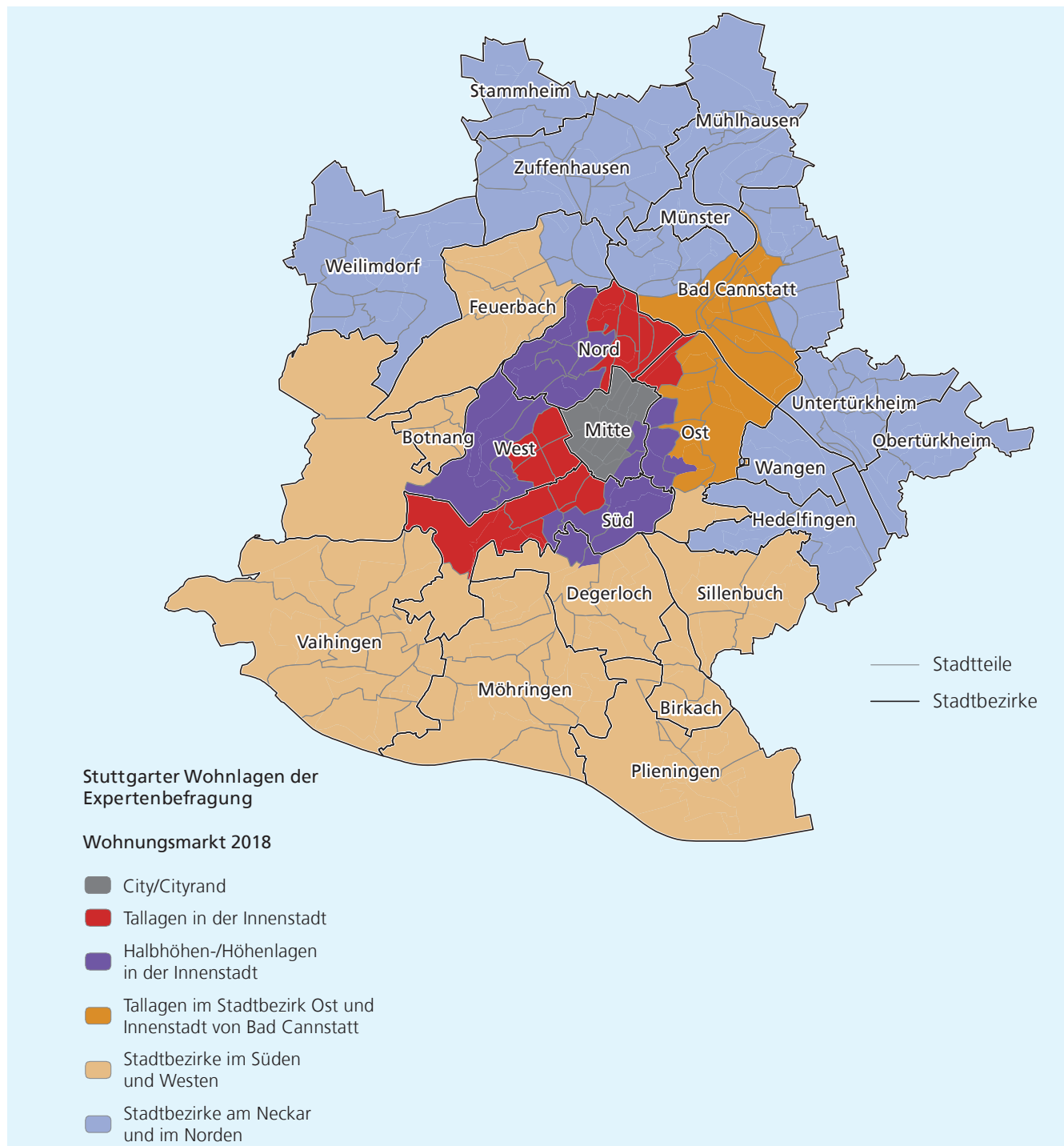
Quelle: Expertenbefragungen Wohnungsmarkt 2014, 2016 und 2018, Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Künftige Nachfrageentwicklung in den Wohnlagen

Neben der allgemeinen Einschätzung der Wohnungsmarktlage und der Unterscheidung nach Marktsegmenten wurde auch die erwartete Nachfrageentwicklung in den verschiedenen Wohnlagen Stuttgarts und in den übrigen Gemeinden der Region erhoben. Das Stuttgarter Stadtgebiet wurde hierzu in sechs Wohnlagen eingeteilt (vgl. Karte 1).

Generell sind die Experten nach wie vor mehrheitlich der Meinung, dass in allen Teillagen des Stadtgebietes von einer weiter steigenden Wohnungsnachfrage innerhalb der nächsten fünf Jahre auszugehen ist. Im Vergleich zu den vorherigen Befragungen fällt auf, dass die künftige Marktdynamik in den meisten Lagen nicht mehr ganz so hoch eingeschätzt wird wie noch 2016, sondern wieder auf das Niveau von 2014 zurückgegangen ist. Die Experten bescheinigen besonders den innerstädtischen Bereichen City/Cityrand, Tallagen der

Karte 1: Lagekategorien der Wohnungsmarktbeobachtung



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

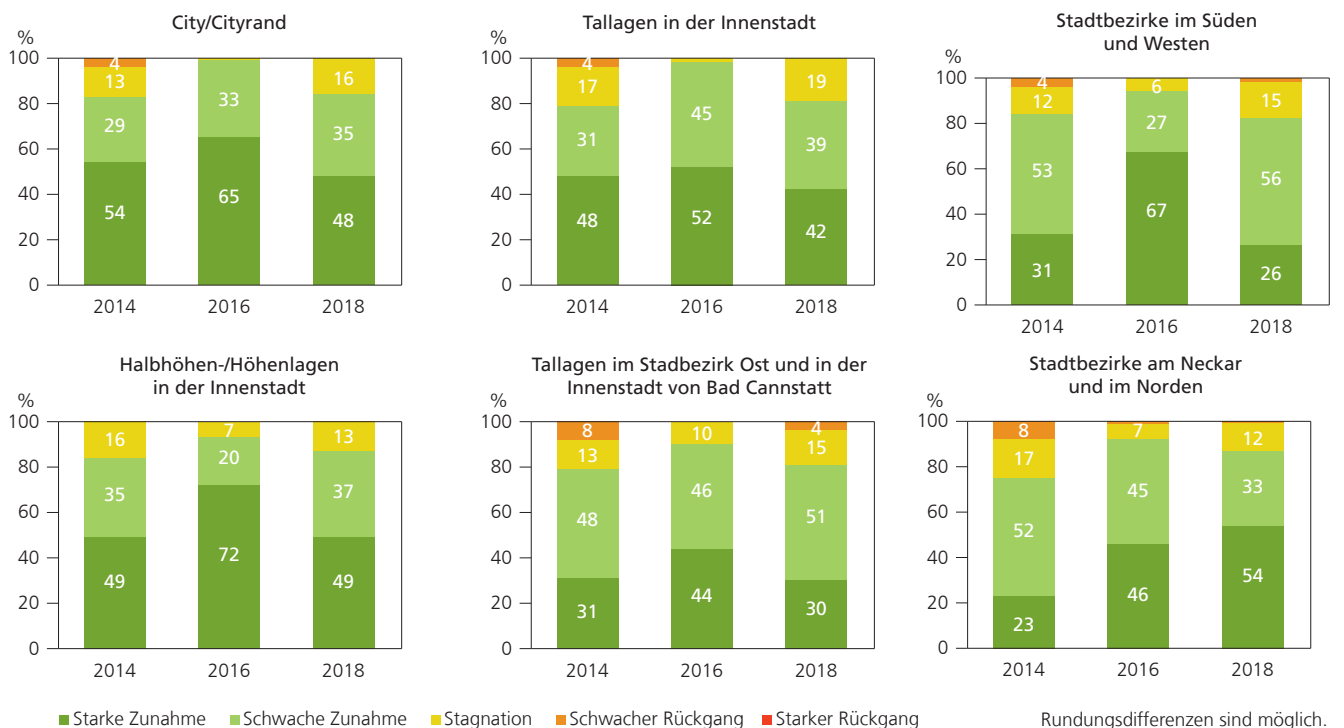
Innenstadt und den Halbhöhen-/Höhenlagen mittelfristig eine starke Nachfragedynamik. Allerdings erwarten inzwischen auch zwischen 16 und 19 Prozent eine stagnierende Nachfrage in diesen Lagen. Eine starke Zunahme der Nachfrage wird mehrheitlich für die Stadtbezirke am Neckar und im Norden prognostiziert (vgl. Abb. 4).

Der Wohnstandortwahl der Haushalte und der Stuttgarter Wohnungsmarkt enden nicht an der Stadtgrenze. So ist seit rund sieben Jahren zu erkennen, dass Stuttgarter Einwohner infolge des hohen Miet- und Preisniveaus in der Kernstadt vermehrt in die Region ausweichen. So verlor Stuttgart 2018 durch Fortzüge in die Gemeinden der Region im Saldo rund

3.100 Personen. Vor allem junge Familien befriedigen ihre Wohnbedürfnisse zunehmend im Stuttgarter Umland. Neben der Einschätzung der Wohnungsmarktlage in Stuttgart wurden die Experten daher auch nach der mittelfristig erwarteten Nachfrageentwicklung in den übrigen Gemeinden der Region Stuttgart gefragt.

In den Gemeinden der Region rechnen die Wohnungsmarkexperten ebenfalls mit einer steigenden Wohnraumnachfrage. Bei den Gemeinden mit Anschluss an das S- und Stadtbahnnetz des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) erwarten 92 Prozent der Experten in den kommenden fünf Jahren einen Nachfragezuwachs. Das sind ähnlich viele wie

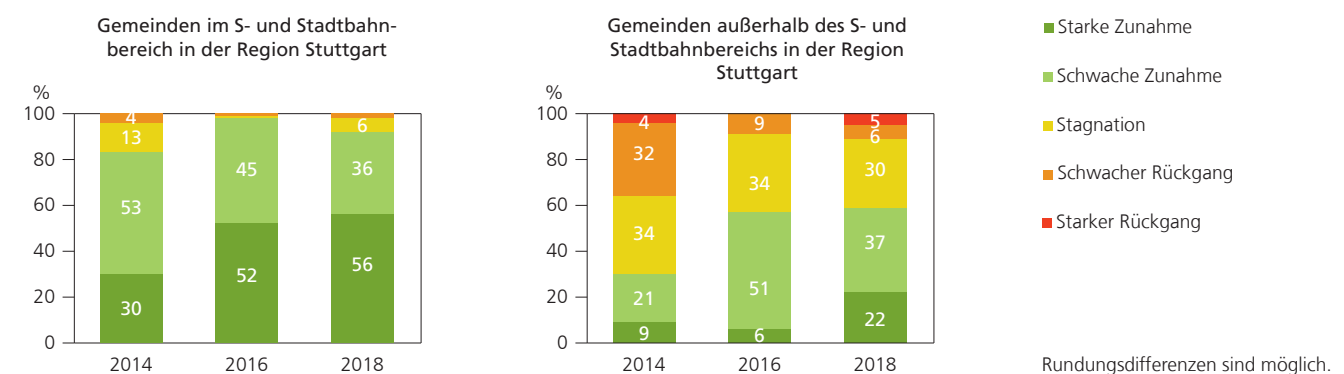
Abbildung 4: Beurteilung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf Jahren nach Stuttgarter Wohnlagen



Rundungsdifferenzen sind möglich.

Quelle: Expertenbefragungen Wohnungsmarkt 2014, 2016 und 2018, Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Abbildung 5: Beurteilung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf Jahren in den Gemeinden der Region Stuttgart



Rundungsdifferenzen sind möglich.

Quelle: Expertenbefragungen Wohnungsmarkt 2014, 2016 und 2018, Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

in der Befragung 2016. 56 Prozent gehen von einer starken Zunahme der Nachfrage und damit von einem ähnlich hohen Nachfragepotenzial wie in den Randgebieten des Stuttgarter Stadtgebiets aus (vgl. Abb. 4). Für die Gemeinden ohne Anschluss an das VVS-Netz wird das Nachfragepotenzial inzwischen deutlich höher eingeschätzt als noch 2014 und 2016. Hier erwarten 37 Prozent der Experten ein schwaches Nachfrageplus und weitere 22 Prozent glauben an einen starken Nachfragezuwachs (vgl. Abb. 5).

Einschätzungen zum Stuttgarter Wohnungsmarkt

Ein klares Bild der Wohnungsmarktsituation ergibt sich durch die Bewertung einer Reihe von Thesen, über die in Stuttgart derzeit lebhaft diskutiert wird (vgl. Abb. 6). An erster Stelle sehen die Kenner des Wohnungsmarktes Handlungsbedarf bei der Schaffung neuen Wohnraums: 93 Prozent fordern eine Erhöhung der Wohnbauaktivität in Stuttgart. Die große Mehrheit erachtet mehr Wohnungsbau von preisgünstig frei finanzierten Wohnungen (89 % der Befragten) und geförderte Wohnungen (85 % der Befragten) für nötig. Vor allem für Familien mit Kindern (84 %), aber auch für Studierende (72 %) und Ältere (70 %) reicht die Zahl der Wohnungen in Stuttgart nicht aus. Die Mehrheit (62 %) beobachtet auch eine Zunahme von Verdrängungsprozessen einkommensschwacher Haushalte aus ihren angestammten Wohngebieten. Zugleich sind 57 Prozent der Meinung, dass Wohnraum in Stuttgart im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer ist.

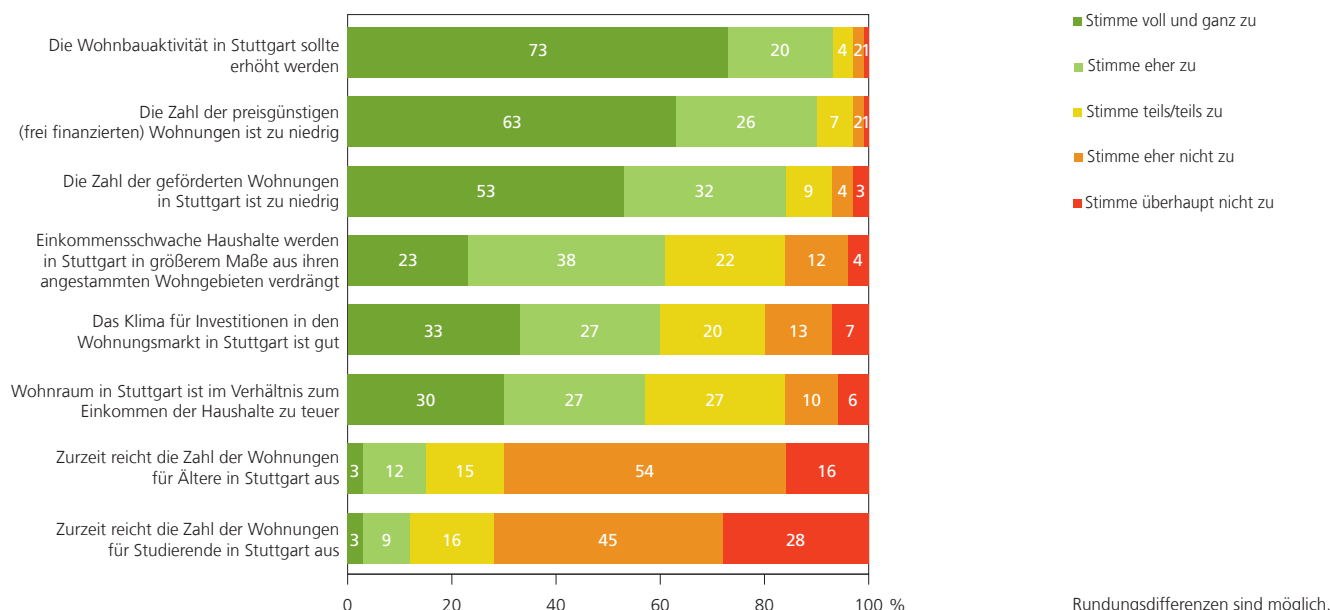
Bewertung des Investitionsklimas

Die Experten bewerten das Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt gegenüber der Befragung 2016 kaum verändert. Aufgrund des großen Nachfrageüberhangs, des historisch niedrigen Zinsniveaus für Immobilienkredite und der guten Konjunktur herrscht nach Ansicht der Akteure weiterhin ein positives Investitionsklima (vgl. Abb. 6). Eine gute bis sehr gute Basis für Investitionsentscheidungen sehen die Experten besonders beim Bau von freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen sowie bei Kauf von Wohneigentum. Auch für den Kauf von Wohnungsbeständen und Eigenheimen für Ersterwerber sowie für Modernisierungen werden mehrheitlich gute Marktbedingungen bescheinigt. Einzig beim Neubau von preisgebundenen Mietwohnungen überwiegt eine negative Beurteilung – hier bewerten 42 Prozent der Befragungsteilnehmer das Investitionsklima als schlecht (vgl. Abb. 7).

Die Beurteilung von Potenzialen und Hemmnissen für den Wohnungsbau verdeutlichen die hohe Attraktivität Stuttgarts. Jeweils über 80 Prozent der Experten sehen in der erwarteten positiven Nachfrageentwicklung, der hohen Kaufkraft sowie der guten Qualität der Infrastruktur stark fördernde oder fördernde Faktoren für den Wohnungsneubau. Darüber hinaus bilden das verfügbare Eigenkapital und die Qualität des Wohnumfeldes positive Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau (vgl. Abb. 8).

Trotz des positiven Investitionsklimas wirken sich nach Ansicht der Akteure auch viele Einflussfaktoren negativ auf die Wohnungsbautätigkeit aus. Das Hauptproblem in Stuttgart ist die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke – 80 Prozent

Abbildung 6: Aussagen zum Stuttgarter Wohnungsmarkt

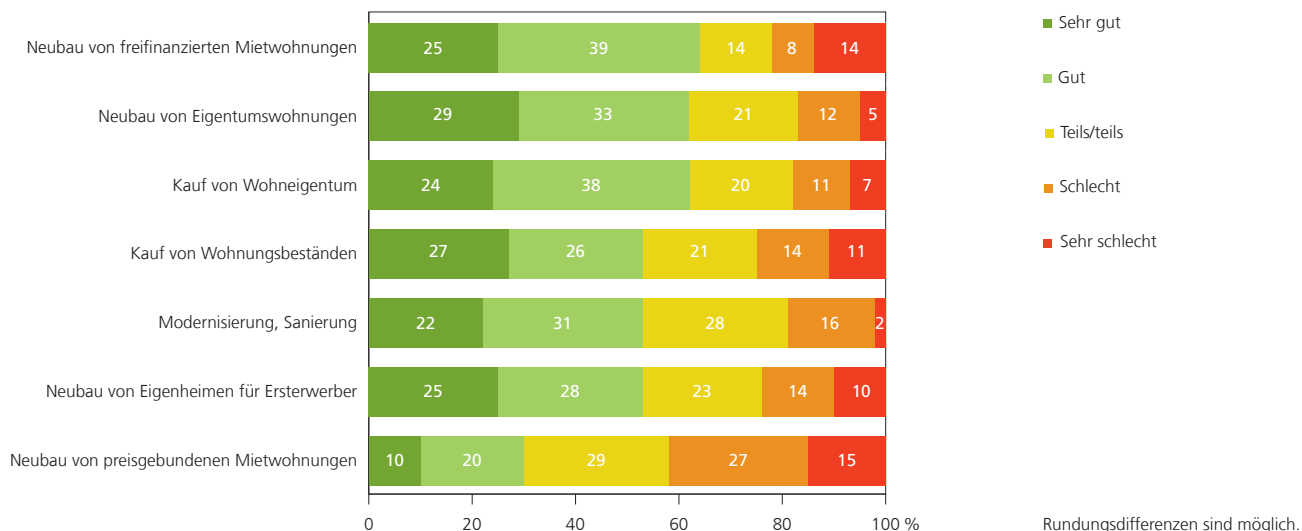


Quelle: Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2018, Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

der Befragten beurteilen sie als stark hemmend und 15 Prozent als hemmend. Des Weiteren werden vor allem die hohen Baukosten, die Komplexität der Planungs- und Genehmigungsverfahren, die Grundstückspreise, die Verfahren der Grundstücksvergabe und die Qualitätsvorgaben der Stadt von jeweils über 70 Prozent als hemmend eingestuft. Aufgrund

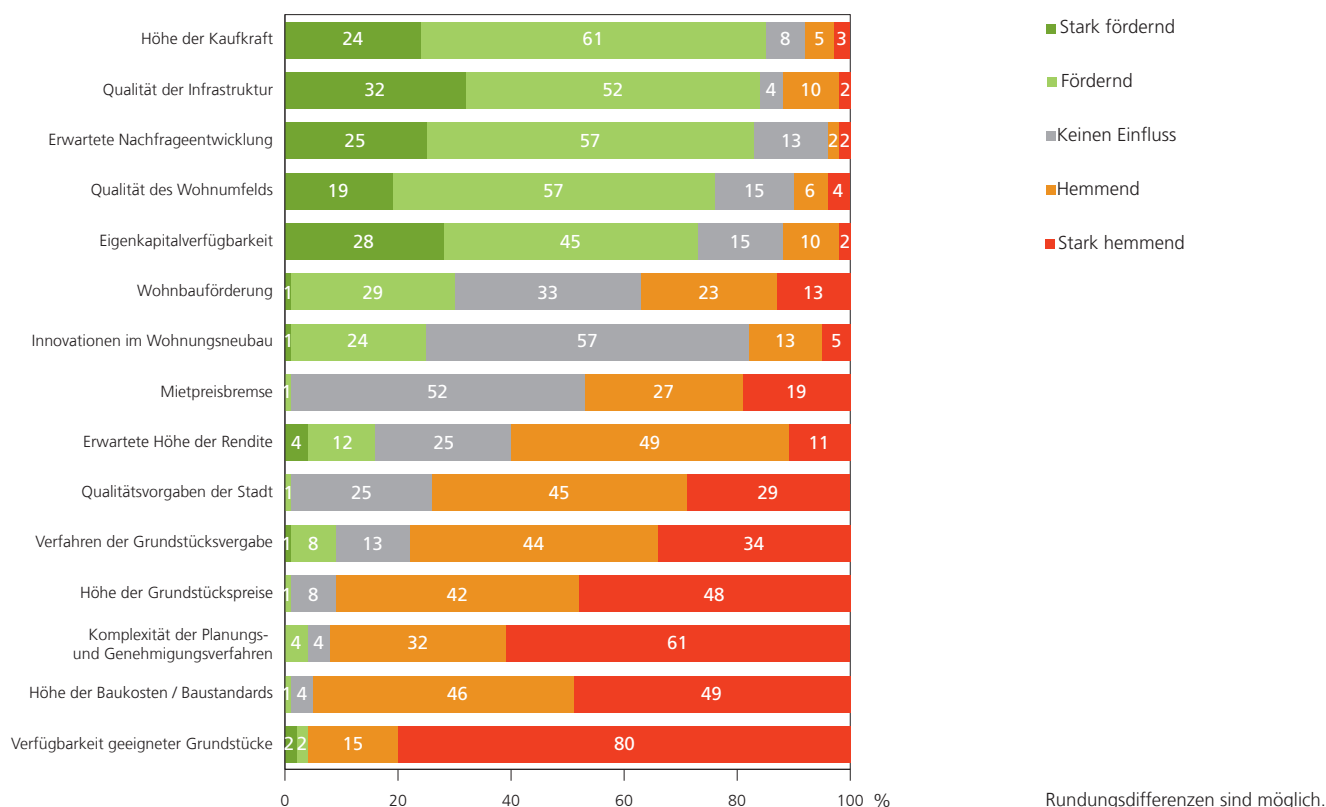
der hohen Baulandpreise und Baukosten sehen nur 15 Prozent gute Renditechancen, 60 Prozent schätzen die erwartete Rendite hingegen als hemmend für den Wohnungsbau ein. Die Mietpreisbremse hat für 52 Prozent der Experten keinen Einfluss, 46 Prozent stufen sie als hemmend oder stark hemmend ein.

Abbildung 7: Beurteilung des Investitionsklimas in den Marktsegmenten



Quelle: Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2018, Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Abbildung 8: Fördernde und hemmende Faktoren des Investitionsverhaltens im Wohnungsbau



Quelle: Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2018, Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Erwartungen an die Wirtschaftsentwicklung und die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes

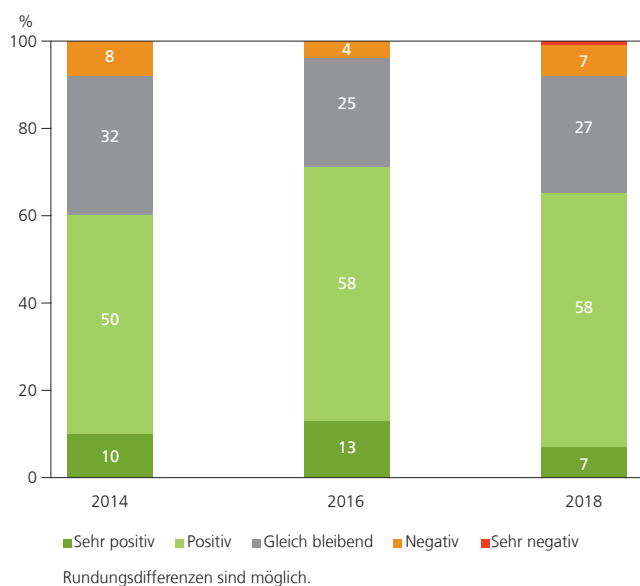
Die künftige wirtschaftliche Entwicklung in Stuttgart wird, wie schon bei den Befragungen 2014 und 2016, von den Experten überwiegend positiv eingeschätzt. 58 Prozent stufen die Stuttgarter Wirtschaftsperspektive für die nächsten fünf

Jahre als positiv ein, 7 Prozent als sehr positiv. Eine mittelfristig unverändert gute wirtschaftliche Gesamtsituation erwarten 27 Prozent der Akteure. Lediglich acht Prozent glauben an eine schrumpfende Wirtschaft (vgl. Abb. 9).

Für die nächsten fünf Jahre erwartet die Mehrzahl der Experten eine weiter steigende Wohnungsnachfrage. Wachstumspotenziale durch Zuwanderung aus dem Ausland und den übrigen Regionen Deutschlands prognostizieren jeweils rund zwei Drittel der Akteure. Etwa ein Drittel geht von stagnierender Zuwanderung nach Stuttgart aus. Am stärksten steigen soll der Bedarf nach einfach ausgestatteten, preisgünstigen Wohnungen. 45 Prozent der Wohnungsmarktakeure erwarten in diesem Segment eine Zunahme und 43 Prozent eine starke Zunahme der Nachfrage. Ebenfalls Nachfragesteigerungen prognostizieren über 80 Prozent der Experten bei seniorengerechtem Wohnraum, kleinen Wohnungen und Wohnungen für Familien mit Kindern. Auffällig ist, dass insgesamt nur noch 57 Prozent einen weiter wachsenden Wohnungsbedarf für Studierende sehen. Bei der Erhebung 2016 waren es immerhin 72 Prozent der Experten. Mit Blick auf sehr gut ausgestattete und teure Wohnungen glaubt derzeit nur etwa ein Drittel an eine Nachfragesteigerung. 16 Prozent befürchten sogar einen Rückgang der Nachfrage nach diesen hochwertigen Wohnungen.

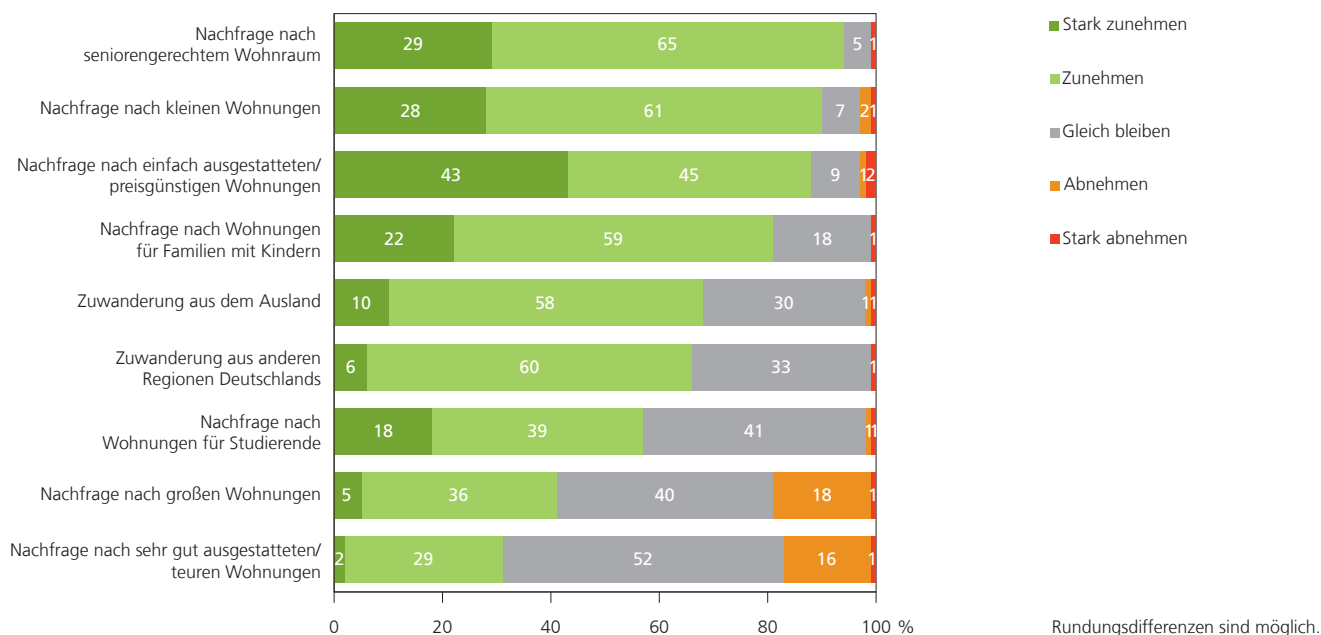
Für den Wohnstandort Stuttgart sehen die Experten ebenfalls einen weiteren Bedeutungsgewinn voraus. Sie erwarten eine steigende Attraktivität der städtischen Wohnstandorte Stuttgarts gegenüber dem Umland (72 % der Akteure) sowie eine wachsende Anziehungskraft von urban geprägten, dicht besiedelten Gebieten innerhalb der Stadt (77 %). Nach Ansicht der Experten wird die Stadt Stuttgart als Wohnstandort mittelfristig sowohl für Ältere (67 %) als auch für Familien mit Kindern (53 %) attraktiver. Jedoch erwarten auch 37 Prozent

Abbildung 9: Einschätzung der Entwicklung der wirtschaftlichen Gesamtsituation in Stuttgart in den kommenden fünf Jahren



Quelle: Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2018, Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Abbildung 10: Erwartung der Nachfrageentwicklung in Stuttgart in den kommenden fünf Jahren



Quelle: Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2018, Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

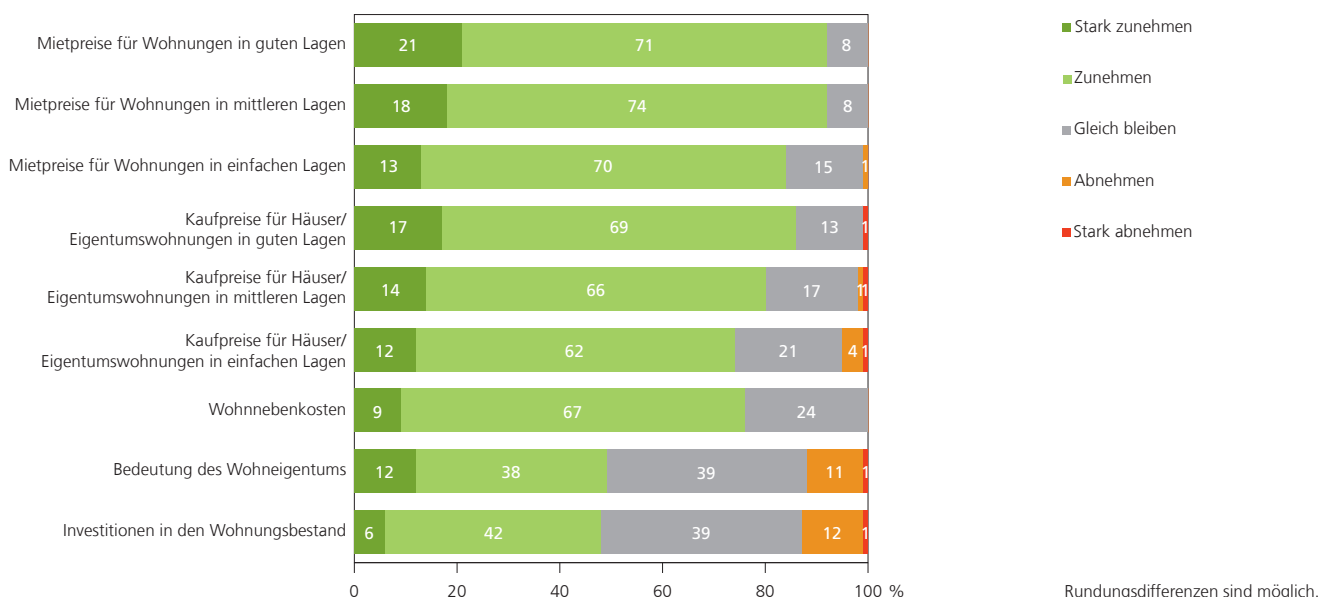
eine gleichbleibende Attraktivität des Wohnstandortes Stadt für Familien, 11 Prozent prognostizieren gar eine sinkende Attraktivität für Familien (vgl. Abb. 11).

Wegen der hohen Attraktivität der Stadt Stuttgart als Wohnstandort und der Engpässe am Wohnungsmarkt sind die Miet- und Kaufpreise seit 2012 stark gestiegen (vgl. Held et al. 2017). Ist auch in den nächsten Jahren mit weiter steigenden Preisen am Wohnungsmarkt zu rechnen? Nach Ansicht der Experten sollen die Mieten und Preise für Häuser und Wohnungen in Stuttgart in den nächsten fünf Jahren weiter zulegen, und zwar in guten wie auch in einfachen Wohnlagen. Die große Mehrheit der befragten Wohnungsmarktkenner geht von weiteren Preissteigerungen aus. Einen starken Preisauftrieb erwarten dabei allerdings nur noch zwischen zwölf und 21

Prozent (vgl. Abb. 12). Im Vergleich zur Befragung 2016, gehen damit erkennbar weniger Experten davon aus, dass sich die Kaufpreise, aber auch die Mietpreise noch weiter stark verteuern werden.

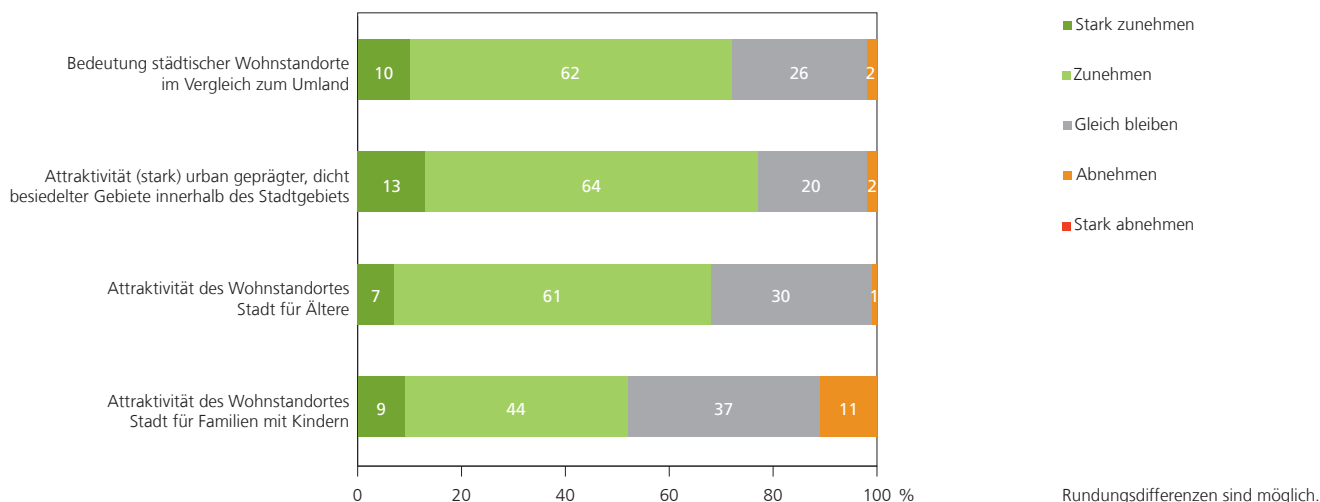
Steigende Wohnnebenkosten werden von 67 Prozent der Experten prognostiziert. Fast die Hälfte geht zudem von einer Ausweitung der Investitionen in den Wohnungsbestand aus. Etwas pessimistischer als vor zwei Jahren wird das Wohneigentum wahrgenommen. Während 2016 noch 61 Prozent eine wachsende Bedeutung des Wohneigentums erwarteten, sind es in der aktuellen Befragung nur noch 50 Prozent der Experten. Dies ist vermutlich auf das inzwischen sehr hohe Preisniveau und rückläufige Verkaufszahlen von Wohnimmobilien in Stuttgart zurückzuführen.

Abbildung 12: Mieten, Preise und Investitionen in Stuttgart in den kommenden fünf Jahren



Quelle: Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2018, Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Abbildung 11: Bedeutung verschiedener Wohnstandorte in den kommenden fünf Jahren



Quelle: Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2018, Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Immobilienpreisblase

In Hinblick auf den sich unvermindert fortsetzenden Preisanstieg für Wohnimmobilien haben zuletzt immer mehr Marktexperten vor Preisblasen am deutschen Wohnungsmarkt gewarnt. So liegen aus Sicht der Deutschen Bundesbank „die Preise von Wohneigentum weiterhin deutlich über dem Niveau, das durch die längerfristigen wirtschaftlichen und demografischen Einflussfaktoren gerechtfertigt erscheint“ (Deutsche Bundesbank 2018). Anzeichen für spekulative Überbewertungen werden von Immobilienexperten in erster Linie in den Metropolen gesehen (vgl. Kholodilin und Michelsen

2018). Wie also schätzen die lokalen Akteure die Situation in Stuttgart ein? Gibt es eine Preisblase am Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt? 71 Prozent der Kenner des Stuttgarter Wohnungsmarktes sehen momentan keine Überhitzung des Marktes in Form einer Immobilienpreisblase, nur 27 Prozent sind gegensätzlicher Meinung. Vor zwei Jahren waren noch 32 Prozent der Experten der Ansicht, dass eine Preisblase in Stuttgart existiert.

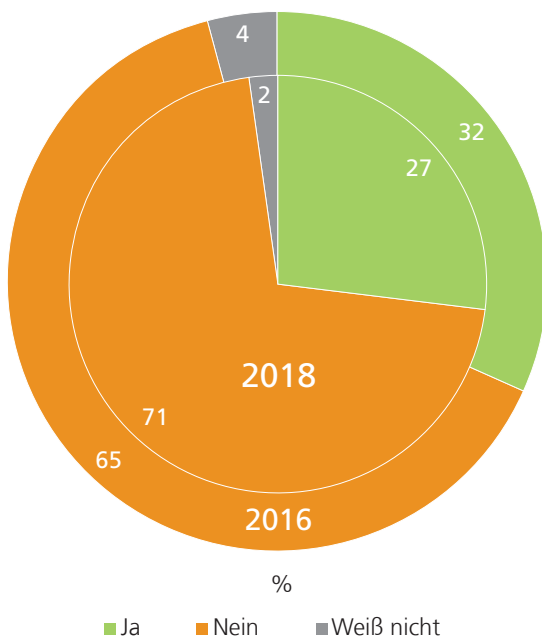
Resümee

Die Abweichungen der Expertenbefragung 2018 zur Erhebung von 2016 fallen insgesamt gering aus. Die Experten geben somit keine Entwarnung. Gegenüber 2016 hat die Marktanspannung nach Ansicht der Experten weiter zugenommen. Der Stuttgarter Wohnungsmarkt wird demnach auch in den nächsten fünf bis zehn Jahren von deutlichen Nachfrageüberhängen geprägt sein. Die große Mehrheit erwartet weiterhin steigende Preise und Mieten für Häuser und Wohnungen, jedoch nur ein kleiner Teil ein starkes Preiswachstum.

Räumlich betrachtet umfasst der angespannte Stuttgarter Wohnungsmarkt auch die verkehrstechnisch gut erschlossenen Gemeinden der Region. Hier gehen die Experten ebenfalls von mittelfristig spürbar wachsender Wohnungsnachfrage aus. Inzwischen sehen auch immer mehr Experten ein nicht zu unterschätzendes Nachfragepotenzial in den Umlandgemeinden ohne Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr, die mit deutlich niedrigeren Wohnkosten aufwarten.

Trotz des positiven Investitionsklimas hemmen aus Sicht der Experten viele Einflussfaktoren den Wohnungsneubau in Stuttgart. Das Hauptproblem bleibt die Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke. Sehr kritisch sehen die Experten zudem die hohen Baukosten, die komplexen Planungs- und Genehmigungsverfahren, die Grundstücksvergabeverfahren und die Qualitätsvorgaben der Stadt. Nach wie vor bedarf es also transparenterer und zielgerichteter Genehmigungs- und Entscheidungsprozesse für mehr und schnelleren Wohnungsneubau in der Stadt.

Abbildung 13: Gibt es eine Preisblase am Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt?



Quelle: Expertenbefragungen Wohnungsmarkt 2016 und 2018, Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Literatur

Deutsche Bundesbank (2018): Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2017. Monatsbericht Februar 2018. S. 52–54.
Frisoli, Pasquale; Mäding, Attina (2019): Die Einwohnerentwicklung Stuttgarts im Jahr 2018: Stuttgart wächst weiterhin durch Zuzug und Geburten. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 5/2019.

Gieck, Jochen; Strauß, Matthias (2015): Der Stuttgarter Wohnungsmarkt – Einschätzungen der Experten. Ergebnisse der Expertenbefragung 2014. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 8/2015, S. 226–247.
Held, Tobias; Morlock, Benedikt (2017): Wohnungsempässe in Stuttgart – Einschätzungen der Experten. Ergebnisse der Expertenbefragung 2016. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 5/2017, S. 134–145.

Held, Tobias; Schmitz-Veltin, Ansgar; Strauß, Matthias; Brändle, Erhard (2017): Wohnungsmarkt Stuttgart 2017. Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 1/2017.
Kholodilin, Konstantin A.; Michelsen, Claus (2018): Anzeichen für neue Immobilienpreisblase in einigen OECD-Ländern – Gefahr in Deutschland geringer. DIW Wochenbericht Nr. 30+31/2018. S. 657–668.